

Valtiovarainministeriön asetus

rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista määrättäessä verotusarvoa vuodelta 2023

Valtiovarainministeriön päätöksen mukaisesti säädetään varojen arvostamisesta verotuksessa annetun lain (1142/2005) 30 §:n 2 momentin nojalla, sellaisena kuin se on laissa 812/2013:

Yleisiä määräyksiä

1 §

Rakennusten jälleenhankinta-arvojen määräämisessä käytetään seuraavia keskimääräisiä arvoja neliometriä tai kuutiometriä kohti.

2 §

Rakennuksen pinta-alalla tarkoitetaan tässä asetuksessa sitä alaa, johon lasketaan ulkomitoin kaikkien kerrosten, kellareiden ja lämpöeristettyjen ullakkohuoneiden pinta-alat. Pinta-alaan ei lasketa parvekkeita, katoksia eikä tiloja, joissa vapaa korkeus on alle 160 senttimetriä.

3 §

Toimisto-, sosiaali-, varasto- ja paikoitustilojen pinta-alat lasketaan sisämitoin. Hissikuilun pinta-ala lasketaan kertomalla hissikuilun pohjan pinta-ala niiden kerrosten lukumäärällä, jotka hissikuilu lävistää. Rakennuksen kuutiotilavuuteen sisällytetään lämpimät ja kylmät tilat ulkomittojen mukaan laskettuina. Rakennuksen keskimääräinen kerroskorkeus saadaan jakamalla tilavuus pinta-alalla. Jälleenhankinta-arvoja määrättäessä otetaan huomioon vain täydet neliö- tai kuutiometrit.

Asuinrakennukset

4 §

Pientalolla tarkoitetaan omakotitaloa, paritaloa ja rivitaloa, jossa käynti asuinhuoneistoihin on yleensä järjestetty suoraan maan tasosta ilman erillistä porraskäytävää.

5 §

Pientalojen pinta-alan perusarvo on 765,21 euroa/m².

Jos rakennuksen kantava rakenne on puuta ja jos rakennus on valmistunut ennen vuotta 1960, pinta-alan perusarvo on 610,47 euroa/m².

Jos rakennuksen kantava rakenne on puuta ja jos rakennus on valmistunut vuosina 1960—1969, pinta-alan perusarvo on 690,70 euroa/m².

Perusarvoa korjataan rakennuksen ominaisuuksien perusteella lisäarvoilla ja alennuksilla seuraavasti:

1) jos rakennuksen pinta-ala on:

a) yli 60 m², mutta enintään 120 m², perusarvosta vähennetään 1,306 euroa jokaiselta alarajan (60 m²) ylittävältä neliometriltä;

b) yli 120 m², alennus on 78,36 euroa/m²;

2) jos rakennuksesta puuttuu:

a) vesijohto ja viemäri, alennus on 49,30 euroa/m²;

b) keskuslämmitys, alennus on 55,88 euroa/m²;

c) sähkö, alennus on 29,49 euroa/m².

6 §

Jos rakennuksen kellaritilat ovat pintarakenteiltaan viimeistelemättömät ja pääasiassa varastokäytössä, kellarin osalta käytetään pinta-alan arvona 262,54 euroa/m².

7 §

Asuinkerrostalolla tarkoitetaan vähintään kaksikerroksista, useita asuinhuoneistoja käsittävää asuinrakennusta, jossa on erillisiä huoneistoja päällekkäin.

8 §

Asuinkerrostalojen pinta-alan perusarvo on 765,21 euroa/m².

Jos rakennuksen kantava rakenne on puuta ja jos rakennus on valmistunut ennen vuotta 1960, pinta-alan perusarvo on 610,47 euroa/m².

Perusarvoa korjataan rakennuksen ominaisuuksien perusteella lisäarvoilla ja alennuksilla seuraavasti:

- 1) jos rakennuksessa on hissi, lisäarvo on 32,41 euroa/m²;
- 2) jos rakennuksen pinta-ala huoneistoa kohden on:
 - a) yli 80 m², mutta enintään 120 m², perusarvosta vähennetään 1,962 euroa jokaiselta alarajan (80 m²) ylittävältä neliömetriltä;
 - b) yli 120 m², alennus on 78,48 euroa/m²;
- 3) jos rakennuksen kerrosluku kellarin mukaan lukien on:
 - a) 3 kerrosta, lisäarvo on 39,85 euroa/m²;
 - b) 4 kerrosta, lisäarvo on 19,74 euroa/m²;
 - c) 5 kerrosta, lisäarvo on 0;
 - d) 6 kerrosta, alennus on 19,74 euroa/m²;
 - e) 7 kerrosta, alennus on 39,85 euroa/m²;
 - f) 8 kerrosta tai enemmän, alennus on 59,62 euroa/m².

9 §

Vapaa-ajan asunnolla tarkoitetaan pääasiassa vapaa-ajan viettoon tarkoitettua rakennusta.

10 §

Vapaa-ajan asunnon pinta-alan perusarvo on 610,47 euroa/m².

Perusarvoa korjataan rakennuksen ominaisuuksien perusteella lisäarvoilla ja alennuksilla seuraavasti:

- 1) jos rakennuksen pinta-ala on:
 - a) yli 10 m², mutta enintään 70 m², perusarvosta vähennetään 3,991 euroa jokaiselta alarajan (10 m²) ylittävältä neliömetriltä;
 - b) yli 70 m², alennus on 239,46 euroa/m²;
- 2) jos rakennus on talviasuttava, lisäarvo on 51,02 euroa/m²;
- 3) jos rakennuksessa on kuisti, lisäarvo kuistineliömetriltä on 101,72 euroa.

11 §

Jos rakennuksessa on sähkö, korotetaan rakennuksen arvoa 406,98 eurolla lisätynä 8,879 eurolla jokaista pinta-alan neliometriä kohden.

Rakennuksen arvoa korotetaan, jos rakennuksessa on:

- 1) viemäri, 610,47 euroa;
- 2) vesijohto, 765,21 euroa;
- 3) WC, 1 011,66 euroa;
- 4) sauna, 1 011,66 euroa.

12 §

Tavanomaisesta vapaa-ajan asunnosta kooltaan, käyttötavaltaan taikka rakennus- tai varustetasoltaan olennaisesti poikkeavaa asuinrakennusta pidetään pientalona.

13 §

Talous- ja autotallirakennuksella tarkoitetaan erillistä saunarakennusta sekä erillistä talous- ja autotallirakennusta.

Jos talous- ja autotallirakennus on lämpöeristetty sekä muutenkin rakennustavaltaan edustaa pitkäaikaiseen käyttöön tarkoitettua rakennusta, arvo on 498,69 euroa/m².

Kevytrakenteisen lämpöeristämättömän talous- ja autotallirakennuksen arvo on 259,67 euroa/m². Jos tällainen rakennus on valmistunut ennen vuotta 1970, sen arvo on 203,51 euroa/m².

Toimistorakennukset

14 §

Toimistorakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka tilat on pääasiallisesti rakennettu toimistotiloiksi tai joka on pääasiallisesti toimistokäytössä.

15 §

Toimistorakennuksen pinta-alan perusarvo on 1 060,41 euroa/m².

Perusarvoa korjataan rakennuksen ominaisuuksien perusteella lisäarvoilla ja alennuksilla seuraavasti:

1) kerroskorkeus:

a) jos rakennuksen keskimääräinen kerroskorkeus on yli 3,2 m, mutta enintään 3,5 m, perusarvoon lisätään 21,777 euroa jokaiselta alarajan (3,2 m) ylittävältä 5 cm:ltä;

b) jos rakennuksen keskimääräinen kerroskorkeus on yli 3,5 m, lisäarvo on 130,66 euroa/m²;

2) rakennuksen muoto:

a) jos rakennuksen kaikki kerrokset ovat pohjamuodoltaan samanlaisia suorakaiteita ja pohjakerroksessa on vain vähäisiä sisäänvetoja tai ulokkeita, alennus on 108,89 euroa/m²;

b) jos rakennus on muodoltaan verraten yksinkertainen suorakaiteen tai L-muotoinen, mutta osa rakennuksesta on nostettu pilareille tai alimmat kerrokset ovat varsinaisia toimistokerroksia laajempia myymälä- tai paikoituskerroksia, alennus on 0;

c) jos rakennus on muodoltaan tavanomaisesta poikkeava, pohjamuodoltaan H-, T- tai U-muotoinen tai pohjakerros on yli kaksi kertaa muita kerroksia suurempi, lisäarvo on 55,88 euroa/m²;

3) varasto- ja paikoitustilat:

a) jos varastojen ja paikoitustilojen yhteenlaskettu pinta-ala on yli 20 prosenttia rakennuksen pinta-alasta, alennus on 66,19 euroa/m²;

b) jos varastojen ja paikoitustilojen yhteenlaskettu pinta-ala on vähintään 5 prosenttia, mutta enintään 20 prosenttia rakennuksen pinta-alasta, alennus on 0;

c) jos varasto- ja paikoitustiloja on alle 5 prosenttia rakennuksen pinta-alasta, lisäarvo on 43,57 euroa/m²;

4) hissit:

a) jos rakennuksessa ei ole hissiä tai hissikuilujen yhteenlaskettu pinta-ala rakennuksen pinta-alasta on enintään 0,5 prosenttia, alennus on 85,99 euroa/m²;

b) jos hissikuilujen yhteenlaskettu pinta-ala rakennuksen pinta-alasta on yli 0,5 prosenttia ja enintään 1 prosentti, alennus on 0;

c) jos hissikuilujen yhteenlaskettu pinta-ala rakennuksen pinta-alasta on yli 1 prosenttia, lisäarvo on 132,14 euroa/m²;

5) ilmastointi:

- a) jos rakennuksessa ei ole koneellista ilmastointia tai vain ilman koneellinen sisään- tai ulospuhallus, alennus on 85,99 euroa/m²;
- b) jos rakennuksessa on ilman koneellinen sisään- ja ulospuhallus, alennus on 0;
- c) jos b alakohdassa tarkoitettua lisäksi huoneiden ilmastointi on erikseen säädettävissä ja ilmaa huomattavassa määrin käsitellään esimerkiksi kostuttamalla tai jäähdyttämällä, lisäarvo on 108,89 euroa/m².

Myymälärakennukset

16 §

Myymälärakennuksella tarkoitetaan pääasiassa myymälätiloja sisältävää rakennusta.

17 §

Myymälärakennuksen tilavuuden perusarvo on 326,73 euroa/m³.

Perusarvoa korjataan rakennuksen ominaisuuksien perusteella lisäarvoilla ja alennuksilla seuraavasti:

- 1) jos rakennuksen tilavuus on:
 - a) yli 700 m³, mutta enintään 2 500 m³, perusarvosta vähennetään 3,991 euroa jokaiselta alarajan (700 m³) ylittävältä 100 m³:ltä;
 - b) yli 2 500 m³, mutta enintään 10 000 m³, perusarvosta vähennetään 3,991 euroa jokaiselta 700 m³ ylittävältä 100 m³:ltä 2 500 m³:iin saakka ja 0,518 euroa jokaiselta 2 500 m³ ylittävältä 100 m³:ltä;
 - c) yli 10 000 m³, alennus on 110,69 euroa/m³;
- 2) jos kellarin ja muualla kuin kellarissa olevien varastotilojen osuus rakennuksen pinta-alasta on:
 - a) yli 20 prosenttia, mutta enintään 40 prosenttia, perusarvosta vähennetään 1,675 euroa jokaiselta alarajan (20 prosenttia) ylimenevältä prosenttiyksiköltä;
 - b) yli 40 prosenttia, alennus on 33,50 euroa/m³;
- 3) jos rakennuksen keskimääräinen kerroskorkeus on:
 - a) vähintään 3 m, mutta enintään 6,2 m, perusarvosta vähennetään 2,636 euroa jokaiselta alarajan (3 m) ylittävältä 10 cm:ltä;
 - b) yli 6,2 m, alennus on 84,35 euroa/m³;
- 4) jos rakennus on kellari mukaan lukien vähintään kolmikerroksinen, lisäarvo on 25,79 euroa/m³.

Jos myymälärakennuksen kantava rakenne on puuta ja jos rakennus on tilavuudeltaan alle 2 000 m³ ja jos rakennus on valmistunut ennen vuotta 1960, tilavuuden perusarvo on 253,61 euroa/m³. Tällaisen rakennuksen perusarvoa ei korjata 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetuilla tilavuuden perusteella laskettavilla alennuksilla.

Teollisuusrakennukset

18 §

Teollisuusrakennuksella tarkoitetaan teollisuuden tuotanto- ja varastorakennusta sekä korjaamoa, huoltoasemaa, maalaamoa, työpajaa, pienteollisuusrakennusta, leipomoa ja myllyä ja näihin verrattavaa rakennusta.

19 §

Teollisuusrakennusten tilavuuden perusarvo on 127,50 euroa/m³.

Perusarvoa korjataan rakennuksen ominaisuuksien perusteella lisäarvoilla ja alennuksilla seuraavasti:

- 1) jos rakennuksen keskimääräinen kerroskorkeus on:

- a) yli 3,8 m, mutta enintään 5,8 m, perusarvosta vähennetään 6,452 euroa jokaiselta alarajan (3,8 m) ylittävältä 0,5 m:ltä;
- b) yli 5,8 m, mutta enintään 8,8 m, perusarvosta vähennetään 6,452 euroa jokaiselta 3,8 m ylittävältä 0,5 m:ltä 5,8 m:iin saakka ja 3,243 euroa jokaiselta 5,8 m ylittävältä 0,5 m:ltä;
- c) yli 8,8 m, alennus on 45,27 euroa/m³;
- 2) lämmitys ja vesijohto sen mukaan, mikä lähinnä vastaa rakennuksen ominaisuuksia:
- a) jos rakennus on pääasiassa lämmittämätön varistorakennus, jossa ei ole sosiaali- tai toimistotiloja, alennus on 36,40 euroa/m³;
- b) jos rakennuksen vesipisteiden määrä on vähäinen, sosiaali- ja toimistotiloja on yhteensä enintään 3 prosenttia rakennuksen pinta-alasta ja rakennus on pääosin lämmittämätön, alennus on 22,94 euroa/m³;
- c) jos rakennus on pääasiassa hallimaista teollisuustilaa, jota ei yleensä lämmitetä yli 18°C:seen, sekä sosiaali- ja toimistotiloja on yhteensä yli 3 prosenttia, mutta alle 15 prosenttia rakennuksen pinta-alasta, alennus on 0;
- d) jos rakennuksen tuotantotilojen lämpötila on yleensä yli 18°C, sosiaali- ja toimistotiloja on vähintään 15 prosenttia rakennuksen pinta-alasta tai niin sanottuja märkiä tiloja on yli 30 prosenttia rakennuksen pinta-alasta sekä rakennuksessa on automaattinen palosammutusjärjestelmä, lisäarvo on 22,35 euroa/m³;
- 3) ilmastointi ja valaistus sen mukaan, mikä lähinnä vastaa rakennuksen ominaisuuksia:
- a) jos rakennuksessa ei ole koneellista ilmastointia ja työtiloissa on vain yleisvalaistus sekä sosiaali- ja toimistotiloja on yhteensä enintään 3 prosenttia rakennuksen pinta-alasta, alennus on 22,94 euroa/m³;
- b) jos rakennuksessa on ilman koneellinen sisään- tai ulospuhallus, valaistus on pääasiallisesti yleisvalaistusta sekä sosiaali- ja toimistotilojen yhteinen osuus rakennuksen pinta-alasta on yli 3 prosenttia, mutta alle 15 prosenttia, alennus on 0;
- c) jos rakennuksessa on ilman koneellinen sekä sisään- että ulospuhallus, runsaasti työpistevalaistusta, sosiaali- ja toimistotiloja on yhteensä vähintään 15 prosenttia rakennuksen pinta-alasta ja rakennuksessa on automaattinen palohälytysjärjestelmä, lisäarvo on 22,35 euroa/m³;
- 4) jos rakennus on vähintään kolmikerroksinen, lisäarvo on 19,74 euroa/m³;
- 5) jos vähintään kolmikerroksisen rakennuksen tilavuus on:
- a) yli 5 000 m³, mutta enintään 10 000 m³, vähennetään sen perusarvosta 3,955 euroa alarajan (5 000 m³) ylittävältä jokaiselta 1 000 m³:ltä;
- b) yli 10 000 m³, alennus on 19,78 euroa/m³.

Muut rakennukset ja rakennelmat

20 §

Jos rakennuksen rakennustaso poikkeaa olennaisesti keskimääräisestä rakennustasosta, sen jälleenhankinta-arvo arvioidaan korottamalla tai alentamalla siihen tämän asetuksen mukaan soveltuvia keskimääräisiä arvoja harkinnan mukaan, kuitenkin enintään 30 prosenttia.

Muun kuin edellä lueteltuihin ryhmiin kuuluvan rakennuksen arvioimiseen käytetään lähinnä soveltuvan rakennuksen arvioimisperusteita. Jos rakennuksella on useita käyttötarkoituksia, arvioidaan jälleenhankinta-arvo pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan. Jos kuitenkin huomattava osa rakennuksesta on muussa kuin pääasiallisessa käyttötarkoituksessa, rakennuksen osat voidaan arvioida erikseen.

21 §

Jos rakennus on senlaatuinen, että siihen ei voida lainkaan soveltaa 4—19 §:ssä olevia arviointiperusteita, tai jos kysymyksessä on rakennelma, tällaisen rakennuksen tai rakennelman jälleenhankinta-arvona pidetään 75 prosenttia vastaavan rakennuksen tai rakennelman rakennuskustannuksista.

Sellaisten julkisten rakennusten ja muiden yleisessä käytössä olevien rakennusten, joille ei aiemmin ole määrätty arvoa varallisuusverotusta varten, 1 momentissa tarkoitettuna jälleenhankinta-arvona käytetään kuitenkin seuraavia 75 prosentin tasoon laskettuja keskimääräisiä rakennuskustannuksia neliometriä tai kuutiometriä kohti:

- 1) hoitoalan rakennukset:
 - a) keskussairaalat 1 587,77 euroa/m²;
 - b) aluesairaalat 1 278,24 euroa/m²;
 - c) terveyskeskukset ja paikallissairaalat 1 183,62 euroa/m²;
 - d) kunnallis- ja vanhainkodit, parantolat, hoito- ja kuntoutuslaitokset, sellaiset palvelukeskukset, joissa on sekä palvelutaloja että asuntoja, lastenkodit ja koulukodit 1 040,34 euroa/m²;
 - e) vankilat 272,27 euroa/m³;
- 2) kokoontumisrakennukset:
 - a) teatteri-, konsertti- ja kongressirakennukset 1 349,89 euroa/m²; teatterirakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka tilat on pääasiassa rakennettu näyttämötiloiksi katsomoiheen ja jossa on myös aula-, keittiö-, kahvio- ja sosiaalityloja; teatterirakennuksiin rinnastetaan konsertti- ja kongressirakennukset;
 - b) kirjastorakennukset ja arkistot 1 017,44 euroa/m²; kirjastorakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jonka tiloista valtaosan muodostaa kirjastosali siten, että rakennuksessa voi olla myös näyttely-, toimisto-, varasto- ja sosiaalityloja; arkistot rinnastetaan kirjastorakennuksiin;
 - c) museot ja taidegalleriat 948,62 euroa/m²; museo- ja taidegalleriarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jossa on pääasiallisesti näyttelytiloja ja varastoja ja jossa voi olla toimisto-, väestösuoja- ja asuintiloja;
 - d) seurakuntatalot 1 183,62 euroa/m²; seurakuntatalolla tarkoitetaan pääasiassa kokoontumis- ja kerhotiloiksi rakennettuja seurakuntarakennuksia, joissa on kerho-, kokoontumis-, toimisto-, varasto-, sosiaali-, keittiö- ja asuintiloja;
 - e) nuorisotalot 1 074,73 euroa/m²; edellytyksenä on, että nuorisotalorakennuksen tilat on pääasiallisesti rakennettu monitoimitiloiksi siten, että rakennuksessa voi olla myös kahvio-, keittiö- ja sosiaalityloja;
 - f) uudenaikaiset kirkkorakennukset 1 710,98 euroa/m²; edellytyksenä on, että kirkkorakennuksessa on kirkko- ja seurakuntasali sekä kerho-, keittiö-, toimisto-, väestösuoja- että asuintiloja;
 - g) puukirkot ja ennen vuotta 1950 rakennetut kirkot 298,09 euroa/m³;
 - h) monitoimi- ja urheilutalot 1 040,34 euroa/m²; edellytyksenä on, että urheilutalojen tiloista valtaosan muodostavat liikunta- ja kuntosalit ja rakennuksissa on toimisto-, kokous-, varasto-, keittiö-, kahvila- sekä peseytymis- ja pukeutumistiloja;
 - i) stadion- ja katsomorakennukset 1 014,59 euroa/m²; katsomorakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jossa on myös peseytymis-, pukeutumis-, oleskelu- ja hallitiloja;
- 3) opetusrakennukset:
 - a) peruskoulu- ja lukiorakennukset 1 149,27 euroa/m²;
 - b) ammattikoulut ja muut ammatilliset oppilaitokset sekä kurssikeskukset 1 074,73 euroa/m²;
 - c) korkeakoulut, yliopistot ja tutkimuslaitokset 1 183,62 euroa/m²;
- 4) liikenteen rakennukset ja muut rakennukset:
 - a) linja-auto-, rautatie-, lentoasema- ja satamaterminaalit 1 235,28 euroa/m²; vanhat puurakenteiset asemarakennukset rinnastetaan pientaloihin;
 - b) nykyaikaiset yli 10 000 brm²:n terminaalirakennukset 1 748,28 euroa/m²;
 - c) tietoliikennetarvikkeiden rakennukset 748,05 euroa/m²; tietoliikennetarvikkeiden rakennuksia ovat puhelin-, linkki- ja viestiasemarakennukset sekä muut vastaavat rakennukset; laitetilojen lisäksi rakennuksessa voi olla asuin-, toimisto- ja varastotilaa;
 - d) puurakenteiset kasarmirakennukset 641,98 euroa/m²;
 - e) muut kuin d alakohdassa tarkoitettut kasarmirakennukset 796,75 euroa/m²;
 - f) puurakenteiset paloasemarakennukset 908,55 euroa/m²;

- g) muut kuin f alakohdassa tarkoitettut paloasemarakennukset 1 014,57 euroa/m²;
- h) vesitornit, alle 750 vesi-m³ 908,55 euroa/vesi-m³ ja vähintään 750 vesi-m³ 682,11 euroa/vesi-m³.

Vesitornin keskimääräisiin rakennuskustannuksiin ei sisälly vesitornissa mahdollisesti olevien muiden tilojen eikä hissien rakennuskustannuksia.

Voimaantulo ja soveltaminen

22 §

Tämä asetus tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2024.

Asetusta sovelletaan määrättäessä rakennuksen ja rakennelman verotusarvoa vuodelta 2023.

Helsingissä 14.12.2023

Valtiovarainministeri Riikka Purra

Lainsäädäntöneuvos Jukka Vanhanen